

Иванов Кирилл Алексеевич

аспирант кафедры государственного и муниципального управления,
Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова,
г. Москва
ivanov.kirill8@yandex.ru

ОСОБЕННОСТИ ЖКХ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Аннотация

Статья посвящена особенностям системы ЖКХ Московской области. Рассмотрено состояние жилищного фонда, степень благоустройства и комфортности жилья. Предложены направления реформирования жилищно-коммунального хозяйства региона.

Ключевые слова: жилищное хозяйство, управление жилищным фондом, Московская область, конкуренции в сфере содержания и ремонта жилья, жилищно-коммунальное хозяйство, малообеспеченные квартиросъемщики

Развитие жилищного хозяйства непосредственно связано с уровнем развитием региона, его производственной базы, что во многом предопределяет особенности жилищного хозяйства и в целом жилищно-коммунального комплекса.

Наряду с общими тенденциями развития ЖКХ в пределах страны, жилищное хозяйство субъектов федерации, в частности Московской области, имеет свои особенности, обусловленные историческими причинами, географическим положением, демографической ситуацией, уровнем развития производства, учет которых является объективной необходимостью для корректировки и детализации проводимой политики в области ЖКХ.

Конкуренция в сфере содержания и ремонта жилья

Важнейшими особенностями Московской области, в значительной степени определяющими направления и пропорции ее развития (в том числе жилищного хозяйства), являются ее расположение в центре Российской Федерации и тесная взаимосвязь со столицей страны. Указанные особенности проявляются через общность интересов столичного региона, социально-производственной и транспортной инфраструктуры, научно-производственных связей, проблем рационального природопользования и охраны природы, формирования и использования трудовых, водных ресурсов и других факторов развития. Московская область – крупнейший

индустриальный регион, традиционно занимающий вторую позицию по объемам производства среди территориальных образований страны, это исторически сложившейся центр экономической, политической и культурной жизни России, центр с высоким уровнем научного потенциала, ярко проявляющегося практически во всех сферах деятельности.

Разделение функций по управлению жилым и нежилым фондом и его эксплуатацией создало предпосылки для развития конкуренции в сфере содержания и ремонта жилья, а также в управлении жилищным и нежилым фондом. Это явилось основой для формирования рынка подрядных организаций по эксплуатации и ремонту жилищного фонда, отбор которых производился на конкурсной основе.

Следует отметить, что эти преобразования носят в основном административный характер, при этом сохраняется, а порой и усугубляется неоправданное монопольное положение многих жилищно-коммунальных предприятий, что не способствует развитию конкуренции, эффективному тарифному регулированию в сфере локальных естественных монополий, привлечению инвестиций в жилищно-коммунальный сектор. До настоящего времени значительная часть организаций и предприятий, обслуживающих жилищный фонд, не имеют серьезных

экономических стимулов к оптимизации структуры затрат, снижению нерациональных расходов материально-технических ресурсов и повышению качества жилищно-коммунального обслуживания населения.

Дома дореволюционного жилищного фонда

Жилищный фонд городов Московской области формировался в различные исторические периоды, вследствие чего он различается по положению в планировочной структуре городов, капитальности, этажности, архитектурно-исторической ценности, а также по уровню благоустройства, планировочным решениям квартир, размерам их площади, числу комнат в квартире и другим параметрам, определяющим потребительские качества фонда.

Значительные различия имеются между жилищным фондом дореволюционного периода и советского времени. Доля дореволюционного фонда составляет около 4% в общем объеме, он сосредоточен, в основном, в центральной части городов и содержит много ветхих малоэтажных зданий, которые уже не подлежат ремонту или реконструкции. Дореволюционный фонд, сохраняемый на перспективу, составляет около 2%. Основная часть этого фонда состоит из домов, представляющих историческую или архитектурную ценность, охраняется государством и является объектами реконструкции.

Основная масса капитальных домов дореволюционного жилищного фонда имеет различную степень комфорта в зависимости от социального сословия их бывших владельцев и жильцов, что позволяет подразделить их на следующие группы:

– дома, предназначенные для малообеспеченных квартиросъемщиков,

... монопольное положение
многих жилищно-
коммунальных предприятий
... не способствует
развитию конкуренции

имели, как правило, коридорную систему, одно-, двух- и трехкомнатные квартиры хаотичной планировки с низким уровнем благоустройства, то есть отсутствовали ванны, кухни и горячее водоснабжение;

– дома для состоятельных квартиросъемщиков имели четко выраженную секционную структуру, большие квартиры (с четырьмя, пятью комнатами и более), высокий уровень благоустройства, выходы на парадную и «черную» лестницы;

– особую группу дореволюционных домов составляют бывшие особняки высотой в два-три этажа. Первый этаж, как правило, нежилой. Планировка особняков нередко хаотична, так как претерпела ряд изменений при приспособлении их для коммунального расселения. В настоящее время эти особняки реконструируются и используются под различные учреждения и офисы.

Дома советского времени и сельские поселения

Жилищный фонд советского времени имеет более однородную структуру и отражает социально – экономические особенности государства. Различия имеются в уровне комфорта квартир, что обусловлено экономическими и техническими возможностями страны на разных этапах развития жилищного строительства, так как на каждом этапе ставились определенные социальные задачи, которые в зависимости от возможностей реализовывались присущими каждому этапу градостроительными, техническими, планировочными и другими средствами.

На последнем этапе советского периода жилищного строительства наблюдалось использование принципа посейменного заселения квартир, который

сохраняется в настоящее время, причем число комнат в квартире имело тенденцию к росту, а также повышалось качество планировочных решений.

На территории Московской области находятся крупные города, население которых превышает 100 тыс. человек, средние и малые города, а также сельские поселения, коттеджные поселки, то есть структура населенных пунктов неоднородна, что оказывает влияние на планировочную организацию жилых зон. Наблюдается большая дифференциация планировочной организации жилых зон по сравнению с периодом массового жилищного строительства.

По состоянию на 1 января 2012 г. в сельской местности Подмосковья существует 6235 поселений, в которых проживает 1,3 млн человек, что составляет 20% от общей численности населения. В связи с реформой агропромышленного комплекса и преобразованием существовавших ранее совхозов и колхозов в более мелкие хозяйства нового типа – АО, товарищества, кооперативы, фермерские владения и т.п., произошло некоторое измельчение сети поселений. В настоящее время в общей структуре хозяйственных образований новые типы хозяйств составляют примерно 60%, фермеры – 6%.

Направления реформирования ЖКХ региона

Рассмотренные выше особенности жилищного фонда Московской области определяют основные направления реформирования жилищного хозяйства в ближайшей перспективе. Как свидетельствуют данные проведенного анализа, важнейшими задачами Правительства Московской области на современном этапе являются:

– сохранение имеющегося жилищного фонда;

– активное жилищное строительство;

– повышение качества оказываемых жилищно-коммунальных услуг при сохранении социальной поддержки малоимущих слоев населения.

Решение указанных задач предполагает дальнейшие административные преобразования в системе управления жилищным хозяйством, применение адекватных рыночной экономике методов организации обслуживания, совершенствование экономического механизма ЖКХ, использование таких инструментов регулирования экономических процессов в ЖКХ, как приватизация и децентрализация. Требуется развитие системы контроля за качеством жилищно-коммунальных услуг, оказываемых населению, особенно проживающему в жилищном фонде на условиях социального найма, как наиболее незащищенной категории населения. В то же время деятельность муниципальных и региональных

органов управления не должна идти в разрез с интересами функционирующих в ЖКХ предприятий, не являющихся муниципальной и государственной собственностью.

Литература

1. Иванова Ю.В. Развитие методологии управления жилищно-коммунальным комплексом мегаполиса: дис. д.э.н. – М., 2009.

2. Лифшиц З.В. Стратегическое управление коммунальным комплексом городских округов. Дисс. канд. экон. наук. – М.: ГУУ, 2006.

3. Пилявский В.П. Методология управления жилищно-коммунальным хозяйством мегаполиса // Проблемы современной экономики. – 2007. – № 3.

4. Фролов А.А. Организационно-экономические механизмы государственного управления реализацией реформы жилищно-коммунального хозяйства в России. – М., 2006.

рп

Kyrill A. Ivanov

Ph.D. Student of the Academic Department of the State and Municipal Administration, Plekhanov Russian University of Economics, Moscow

Peculiarities of the Housing and Communal Services of the Moscow Region

Abstract

The article deals with the peculiarities of the housing and communal services of the Moscow region. It analyzes the state of the housing stock, the degree of accomplishment and comfort of housing. The directions of reforming housing and communal services in the region are proposes.

Keywords: housing, housing management, Moscow region, competition in the field of maintenance and repair of housing, housing and utilities infrastructure, low-income tenants